

## 平成17年度山梨県地価調査結果について

- 1 根拠法令 国土利用計画法施行令第9条
- 2 目的 基準地の標準価格を公表することにより、国土利用計画法に基づく土地取引価格審査の円滑な実施を図るとともに、地価公示法による公示価格を補完し、一般の土地取引の価格に対し指標を与え、適正な地価の形成に寄与する。
- 3 調査内容
- (1) 調査区域 県下38市町村(全市町村)
- (2) 基準日 毎年7月1日 H17 (H16)
- (3) 基準地数 宅地及び宅地見込地 299地点(315地点)
- |        |       |              |
|--------|-------|--------------|
| 内<br>訳 | 住宅地   | 213地点(219地点) |
|        | 宅地見込地 | 10地点(13地点)   |
|        | 商業地   | 50地点(50地点)   |
|        | 準工業地  | 6地点(7地点)     |
|        | 工業地   | 13地点(17地点)   |
|        | 調区内宅地 | 7地点(9地点)     |
- 林地 12地点(12地点)
- 合計 311地点(327地点)
- 選定替 8地点(5地点)
- (4) 鑑定評価員 不動産鑑定士(19名)
- (5) 調査開始年次 昭和50年度
- 4 価格判定 鑑定評価員(不動産鑑定士)の鑑定評価を求め、その結果を審査し、地価調査委員会の意見を聴いたうえで、必要な調整を行い、基準地の単位面積当たりの標準価格を判定する。
- 5 公 表  
公 告 平成17年9月21日付けの県公報で公告するとともに、企画部県民室、県民生活課、県民情報センター、山梨県ホームページ及び市町村役場において基準地価格、基準地位置図を一般の閲覧に供する。

## 平成17年度 地価調査結果

### 1 調査結果の概要

今回の地価調査結果では、全用途の平均価格は、38,700円/㎡(昨年41,500円/㎡) 全用途平均変動率については、6.8%となり、昨年(7.7%)と比べ0.9ポイント下落率が圧縮した。

(全用途平均変動率 H16: 7.7% H15: 8.2% H14: 6.9%)

全用途の平均価格は平成5年以降、13年連続して下落している。

準工業地以外の用途では、昨年より下落率が圧縮した。

住宅地における平均変動率が10%以上の市町村は、上九一色村(10.3%)のみで、昨年(5町村)と比べ減少した。

商業地における平均変動率が10%以上の市町村は、田富町他6市町で、昨年(12市町)と比べ減少した。

県内の用途別平均変動率・平均価格表 はマイナスを表す(以下同じ)

用途	平成17年度		平成16年度	
	平均変動率 %	平均価格 円/㎡	平均変動率 %	平均価格 円/㎡
住宅地	5.9	34,700	6.8	37,200
(内)リゾート系	7.0 (11地点)	13,700	10.3 (12地点)	14,700
宅地見込地	10.0	23,800	12.2	26,600
商業地	8.7	62,200	9.8	69,400
準工業地	9.4	46,300	8.8	50,400
工業地	7.8	21,100	8.1	22,600
調区内宅地	10.5	37,600	10.7	42,700
全用途	6.8	38,700	7.7	41,500

### 2 近年における地価の推移

地価調査結果の推移をみると、全用途平均変動率の上昇は、平成2年度(32.0%)にピークに達し、平成3年度(13.9%)、平成4年度(0.6%)と鈍化した。

その後、平成5年度(3.5%)に下落に転じた。

地価の下落は、本年度まで13年連続して続いているが、昨年度に引き続き本年度も、全用途平均変動率の下落率は圧縮している。

### 3 住宅地の状況

#### (1) 価格上位3地点

住宅地(213地点)の価格上位3地点

昨年順位

1位(上野原(県)3)上野原字宮のこし706番 JR上野原駅北東約1.8Km	88,000円/m <sup>2</sup> (H16 95,100円/m <sup>2</sup> )	7.5% 7.7%	「1位」
2位(大月(県)2)御太刀1丁目字飛地1762番1 JR大月駅から約600m	78,500円/m <sup>2</sup> (H16 84,500円/m <sup>2</sup> )	7.1% 6.0%	「2位」
3位(上野原(県)4)上野原字ハサマ4133番9 JR上野原駅北西約3.2Km	78,000円/m <sup>2</sup> (H16 84,000円/m <sup>2</sup> )	7.1% 7.8%	「3位」

#### (2) 変動率(マイナス)上位3地点

住宅地(210地点)の価格変動率(マイナス)上位3地点

昨年順位

1位(上九一色(県)2)富士ヶ嶺2番1104 富士山の眺望が優れる中規模の別荘が点在する高原型の別荘地域	7,220円/m <sup>2</sup> (H16 8,210円/m <sup>2</sup> )	12.1% 15.1%	「3位」
2位(田富(県)4)西花輪字阿原前3364番6 中規模一般住宅の多い利便性の良い住宅地域	46,500円/m <sup>2</sup> (H16 52,500円/m <sup>2</sup> )	11.4% 12.2%	「12位」
3位(南アルプス(県)5)有野字北新田3258番5 中規模一般住宅を中心とする区画整然とした新興住宅地域	30,000円/m <sup>2</sup> (H16 33,800円/m <sup>2</sup> )	11.2% 12.0%	「13位」

#### (3) 住宅地(210地点)の変動率 (213地点の内、本年度選定替3地点を除く)

210地点のうち209地点についてマイナスとなったが、134地点において下落率が圧縮した。

なお、平成11年度以降プラス地点は無い。

#### 住宅地平均変動率の推移

	平均変動率(%)
平成15年度	7.3
平成16年度	6.8
平成17年度	5.9

#### (4) 要因

甲府市中心部のマンション建設急増による他の地域の住宅地需要の減退  
 少子化による宅地需要の減退  
 別荘地需要の減退

等の影響が考えられる。

#### 4 商業地の状況

##### (1) 価格上位3地点

商業地(50地点)の価格上位3地点

昨年順位

1位(甲府(県)5-4)丸の内2丁目542番外 甲府市役所西 「第一生命ビル」	263,000円/m <sup>2</sup> (H16 329,000円/m <sup>2</sup> )	20.1% 21.7%	「1位」
2位(甲府(県)5-5)中央1丁目165番外 岡島百貨店南 「洋装きぬや」	152,000円/m <sup>2</sup> (H16 186,000円/m <sup>2</sup> )	18.3% 19.1%	「2位」
3位(上野原(県)5-1)上野原字仲新町1607番2 国道20号線沿い「喜志化粧品店」	112,000円/m <sup>2</sup> (H16 121,000円/m <sup>2</sup> )	7.4% 9.7%	「3位」

##### (2) 変動率(マイナス)上位3地点

商業地(49地点)の価格変動率(マイナス)上位3地点

昨年順位

1位(甲府(県)5-4)丸の内2丁目542番外 甲府市役所西 「第一生命ビル」	263,000円/m <sup>2</sup> (H16 329,000円/m <sup>2</sup> )	20.1% 21.7%	「1位」
2位(甲府(県)5-5)中央1丁目165番外 岡島百貨店南 「洋装きぬや」	152,000円/m <sup>2</sup> (H16 186,000円/m <sup>2</sup> )	18.3% 19.1%	「4位」
3位(甲府(県)5-6)相生1丁目506番 新平和通り西 「カネボウ化粧品山梨販売(株)」	100,000円/m <sup>2</sup> (H16 117,000円/m <sup>2</sup> )	14.5% 19.3%	「2位」

##### (3) 商業地(49地点)の変動率(50地点の内、本年度選定替1地点を除く)

平成11年度以降、全ての地点がマイナスとなった。

マイナス変動率上位10地点は、甲府市の6地点及び、田富町、都留市、塩山市、大月市の地点である。

##### 商業地平均変動率の推移

	平均変動率(%)
平成15年度	10.6
平成16年度	9.8
平成17年度	8.7

##### (4) 要因

郊外型大型小売店の進出による中心商業地域の空洞化  
生活様式・消費行動の変化に伴う従来型小売店の衰退  
企業の統廃合、合理化、撤退等に伴う商業地需要の減退

等の影響が考えられる。

## 5 市町村別の状況

### (1) 平均価格上位(住宅地)

	平成17年度	平成16年度
1位 甲府市	59,600円/m <sup>2</sup>	(65,500円/m <sup>2</sup> ・2位)
2位 昭和町	59,400円/m <sup>2</sup>	(63,800円/m <sup>2</sup> ・3位)
3位 富士吉田市	56,400円/m <sup>2</sup>	(59,500円/m <sup>2</sup> ・4位)

### (2) 平均価格上位(商業地)

	平成17年度	平成16年度
1位 甲府市	116,000円/m <sup>2</sup>	(137,100円/m <sup>2</sup> ・1位)
2位 上野原市	112,000円/m <sup>2</sup>	(121,000円/m <sup>2</sup> ・2位)
3位 富士吉田市	74,400円/m <sup>2</sup>	(81,200円/m <sup>2</sup> ・5位)

## 6 全国平均

### (1) 平均価格(全用途、住宅地、商業地)

	全用途		住宅地		商業地	
	平成17年度	平成16年度	平成17年度	平成16年度	平成17年度	平成16年度
全国	101,300	103,000	69,600	71,600	232,200	233,300
三大都市圏	252,100	251,800	166,300	169,800	591,600	583,300
地方	49,900	52,300	38,100	39,800	97,400	102,400
山梨県 (全国順位)	38,700 (39位)	41,500 (38位)	34,700 (31位)	37,200 (30位)	62,200 (41位)	69,400 (39位)

### (2) 平均変動率(全用途、住宅地、商業地)

全国、三大都市圏、地方及び山梨県の住宅地・商業地及び全用途の平均変動率の下落率は圧縮した。

	全用途		住宅地		商業地	
	平成17年度	平成16年度	平成17年度	平成16年度	平成17年度	平成16年度
全国	4.2	5.2	3.8	4.6	5.0	6.5
三大都市圏	2.9	5.3	2.8	5.0	2.1	5.0
地方	4.7	5.2	4.1	4.4	6.1	7.1
山梨県 (全国順位)	6.8 (46位)	7.7 (44位)	5.9 (45位)	6.8 (43位)	8.7 (46位)	9.8 (44位)